

REGIONE PIEMONTE BU2 13/01/2022

Comune di Torre San Giorgio (Cuneo)

**Pubblicazione DCC n. 38 del 25/11/2021 di approvazione variante parziale n. 4 al PRGC del  
Comune di Torre San Giorgio**

Allegato

**Oggetto:** VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.C. N. 4 AI SENSI DELL' ART. 17, COMMA 5 DELLA L.R. N. 56/77. APPROVAZIONE.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Esce dall'Aula prima dell'inizio della trattazione dell'oggetto della deliberazione il Vice Sindaco CRAVERO Paolo;

Su relazione del Sindaco

### PREMESSO CHE:

- il Comune di Torre San Giorgio è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n.ro 25-7215 del 10/03/2014;

- il Comune di Torre San Giorgio ha rilevato la necessità di predisporre una variante parziale al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17 comma 5 della legge regionale n. 56 del 1977 e s.m.i. per rispondere alle esigenze segnalate da alcuni soggetti privati e per adeguare alcuni aspetti normativi del piano;

- in conformità a quanto disposto dalla L.R. n.ro 56 del 05/12/1977 e s.m.i., per quanto concerne la formazione ed approvazione, occorre seguire le procedure di cui all'art.17 della Legge medesima;

- è stato, a tal fine, conferito apposito incarico professionale all'arch. BALLARIO Ivano Gianfranco dello Studio BALLARIO Architetti Associati di Villafalletto;

### RILEVATO CHE:

• la variante, come meglio argomentato e precisato nella relazione illustrativa, è da ritenersi parziale ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. in quanto le modifiche introdotte:

a) non modificano l'impianto strutturale del P.R.G.C. vigente, e le modificazioni introdotte in sede di approvazione regionale, con Deliberazione di Giunta Regionale del 10/03/2014 n. 27-7215;

b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;

c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 per più di 0,5 mq per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla L.R. 56/77;

d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 della L.R. 56/77 per più di 0,5 mq per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla L.R. 56/77 e s.m.i.;

e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del P.R.G.C. vigente;

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.C. vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento;

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal P.R.G.C. vigente;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti;

• le modifiche inoltre non interessano aree esterne o non contigue a nuclei edificati e comunque aree non dotate di opere di urbanizzazione primaria così come illustrato all'interno della relazione;

• la capacità insediativa residenziale teorica del P.R.G.C. approvato è di 1.458 abitanti;

• la variante, inoltre, rispetta i parametri di cui all'art. 17 comma 5, lettere c) d), e) ed f) della L.R. 56/77 e s.m.i., riferito al complesso delle **varianti parziali precedentemente approvate, di seguito elencate**, e a eventuali aumenti di volumetrie o di superfici assentite in deroga:

### VARIANTE PARZIALE N.RO 1 approvata con D.C.C. 24 del 31/07/2017:

• VERIFICA DEI REQUISITI di "VARIANTE PARZIALE" secondo il disposto dell'Art. 17 punto 5-c) e d) (omissis) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge; Dalla tabella relativa alle "AREE PER SERVIZI A SERVIZIO DELLE RESIDENZE":

- la trasformazione dell'area a servizi 03SP04 in "area residenziale esistente 03RE07" (mq. 813) è compensata dallo spostamento di un'identica superficie in corrispondenza della zona 02SV11.

- la trasformazione di parte dell'area 05SA04 (mq. 1.623) in zona PC (aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento) è compensata dalla rilocalizzazione, in due altre nuove aree per servizi di superficie di mq. 1.237 e 386 per un identico totale di mq. 1.623.

si rileva che:

• VERIFICA DEI REQUISITI di "VARIANTE PARZIALE" secondo il disposto dell'Art.17 punto 5-e) (omissis) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente (omissis) in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, (omissis).

- L'aggiunta dei 813 mq. all'area 03RE07 "residenziale esistente" dovuta alla trasformazione dell'area 03SP04 non modifica la capacità insediativa totale e conseguentemente la popolazione teorica insediabile in quanto per queste aree "RE" le N.d.A. del Piano prevedono una volumetria massima realizzabile pari a mc. 3.000, per la quale gli standard sono già stati verificati.

• VERIFICA DEI REQUISITI DI "VARIANTE PARZIALE" secondo il disposto dell'Art.17 punto 5-f) (omissis) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, Dalla tabella "aree produttive: P" (pag. 32) della Relazione allegata al vigente strumento urbanistico, si ricava che:

- sup. totale Aree P = 551.804 mq. da cui si ricava:

- l'incremento ammissibile massimo pari al 6% = mq. 33.108
- considerata la somma degli ampliamenti concessi a: 03PC01 mq. 8.000 e a 05PC01A mq. 22.000 e cioè: mq. 30.000 < di mq. 33.108
- si ricava che l'ampliamento è contenuto nei limiti previsti per una Variante Parziale con un avanzo di 3.108 mq. e, quindi, compatibile.

### VERIFICA INCREMENTO MASSIMO DEL 6%

(Art.17 punto 5-f L.R. 56/77 e s.m.i.)

Dalla tabella "aree produttive: P) (pag. 32) della Relazione allegata al vigente strumento urbanistico

ATTIVITA' PRODUTTIVA da PRGC vigente	Sup. Territoriale da PRGC	incremento concedibile max 6%	incremento in Variante	restano
PE	34.813	2.089		
PC	437.609	26.257		
PN	79.382	4.763		
Albertengo 03PC01 parte ampliata			8.000	
Bertolotto 05PC01A parte ampliata			22.000	
	<b>551.804</b>	<b>33.108</b>	<b>30.000</b>	<b>3.108</b>

### VARIANTE PARZIALE N.RO 2 approvata con D.C.C. 40 del 08/10/2019:

La variante consistette:

- nella traslazione di una superficie di 3.900 mq. di Zona 05PC01A verso la Bealera Braidasso con riduzione di una pari area di verde 05FAN01 prevista attorno alla bealera stessa;
- nel successivo ampliamento di 3.108 mq. della 05PC01A all'interno dell'area lasciata libera dall'area traslata, con la compensazione (recupero) di 792 mq. di area verde 05FAN01;
- nel riallineamento della Zona 05PC01A verso la strada provinciale Saluzzo-Torino arretrando l'area stessa per una superficie di circa 1.135 mq., quantità che sarà compensata dalla trasformazione di un'identica superficie eliminando il parcheggio rientrante a fianco (05SA04).

A spostamento avvenuto l'area della Zona 05PC01A e quella del parcheggio 05SA04 sono risultate invariate.

L'aumento della Zona "produttiva" 05PC01A (3.108 mq.) è contenuto nel 6% dell'aumento concedibile con "variante parziale" che così si esaurisce completamente, impedendo la possibilità di futuri ampliamenti.

La Superficie territoriale individuata nella Revisione del PRGC approvata con D.G.R. 25-7215/2014 del 10/03/2014, era pari a mq. 551.804 da cui risulta il 6% pari a 551.804 /100 x 6=33.108 mq. concedibili.

Sottraendo a questi 33.108 mq. i 30.000 mq. già concessi con la "variante n.ro 1" si ottengono i mq. 3.108 che sono totalmente utilizzati con la presente "variante n.ro 2".

### VERIFICA INCREMENTO MASSIMO DEL 6%

(Art.17 punto 5-f L.R. 56/77 e s.m.i.)

Dalla tabella "aree produttive: P) (pag. 32) della Relazione allegata al vigente strumento urbanistico

ATTIVITA' PRODUTTIVA da PRGC vigente	Sup. Territor. PRGC approvato	incremento concedibile max 6%	aumento concesso nella VAR-1	Sup. Territor. PRGC vigente	nuova VARIANTE (VAR-2)	Sup. Territor. dopo questa VAR-2	restano 33,108-30,000-3,108 = 0
PE	34 813	2 089		34 813		34 813	
PC	437 609	26 257	30 000	467 609	3 108	470 717	
PN	79 382	4 763		79 382		79 382	
TOTALE	551 804	33 108	30 000	581 804	3 108	584 912	-

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 16.07.2019 con la quale, ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/77 e ss. mm. ii., si procedeva alla modifica del P.R.G.C. relativamente alla zona urbanistica 06PN02 senza incremento della superficie destinata ad attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive.

### VARIANTE PARZIALE N.RO 3 approvata con D.C.C. 41 del 08/10/2019:

	P.R.G.C. vigente	Variante Parziale 3 al P.R.G.C.
AREA 06PN01	m <sup>2</sup> 5.900	m <sup>2</sup> 5.900
AREA 06PN02	m <sup>2</sup> 35.834	m <sup>2</sup> 19.214
AREA 06PC09	m <sup>2</sup> =====	m <sup>2</sup> 16.620
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 41.734</b>	<b>m<sup>2</sup> 41.734</b>

### PRESO ATTO CHE:

Gli interventi di modifica del vigente P.R.G.C., previsti nella presente Variante Parziale n.ro 4, sono riconducibili ai seguenti punti:

- Eliminazione della 06PC08 con trasferimento della capacità edificatoria in altra area di analogo destinazione;
- Eliminazione di parte della 05PN01 con trasferimento della capacità edificatoria in altra area di analogo destinazione;
- Eliminazione della 05PC04 con trasferimento della capacità edificatoria in altra area di analogo destinazione;
- Incremento capacità edificatoria 05PC01A;
- Unificazione zone 06PN01, 06PN02, 06PN03, 06PN04 e parte delle zone 06PC04 e 06PC09 in nuova zona 06PN05 soggetta ad attuazione mediante unico strumento urbanistico esecutivo.

Con la presente Variante Parziale n.ro 4 non si incrementa le superficie territoriale destinata ad attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive e resta invariata la superficie coperta prevista complessivamente.

Al termine dell'intervento la superficie territoriale delle aree interessate dalla presente variante urbanistica sarà distinta come segue:

	P.R.G.C. vigente	Variante Parziale n.ro 4 al P.R.G.C.
AREA 06PC08	m <sup>2</sup> 1.840	-
AREA 05PN01	m <sup>2</sup> 14.280	m <sup>2</sup> 8.708
AREA 05PC04	m <sup>2</sup> 6.210	m <sup>2</sup> 1.243
AREA 06PN01	m <sup>2</sup> 5.900	-
AREA 06PN02	m <sup>2</sup> 19.214	-
AREA 06PN03	m <sup>2</sup> 6.370	-
AREA 06PN04	m <sup>2</sup> 4.378	-
AREA 06PC04	m <sup>2</sup> 8.750	-
AREA 06PC09	m <sup>2</sup> 6.220	-
AREA 06PN05		m <sup>2</sup> 50.832
<b>TOTALE</b>	<b>m<sup>2</sup> 73.162</b>	<b>m<sup>2</sup> 60.783</b>

La presente Variante Parziale n.ro 4 non comporta incremento di consumo di suolo e il prospetto riportato precedentemente evidenzia che mq 12.379 di suolo verranno sottratti alla trasformazione permanente per urbanizzazione e preservati all'uso agricolo.

Si precisa inoltre che, la Variante Parziale n.ro 4, pur non comportando incrementi di aree per attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, ma esclusivamente una riduzione delle stesse, consente comunque il mantenimento delle precedenti previsioni edificatorie del P.R.G.C. distribuendole tra le aree produttive preesistenti.

#### **DATO ATTO CHE:**

- i contenuti della presente variante non richiedono ulteriori verifiche in quanto modificano i volumi residenziali e le superfici delle attività produttive, direzionali, turistiche e commerciali in misura complessivamente inferiore al sei per cento;

- il progetto preliminare della variante di che trattasi, ai sensi del citato 5° comma dell'art. 17, è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.ro 30 in data 05/08/2021.

- dal momento in cui non ricorrono le condizioni di cui al comma 9 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., la presente variante è stata assoggettata al procedimento di VAS svolgendo la fase di Verifica di Assoggettabilità, mediante la predisposizione del Rapporto Preliminare, contemporaneamente all'adozione preliminare così come precisato nella D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016;

- il Comune di Torre San Giorgio ha individuato l'Organo Tecnico Comunale del Comune di Scarnafigi quale Organo Tecnico istituito ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008;

- a seguito dell'adozione del progetto preliminare di variante è stato richiesto ai soggetti con competenza in materia ambientale individuati (tra i quali si prevede di consultare il Settore competente della Provincia di Cuneo, l'A.S.L. CN1 e l'A.R.P.A. Piemonte) il parere ambientale ai sensi del c. 2, art.12 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. al fine di verificare l'assoggettabilità della variante alla fase di Valutazione;

- con determina n. 2021/1977 del 25/10/2021, pervenuta al protocollo del Comune di Torre San Giorgio in data 26/10/2021 al n. 5323, la Provincia di Cuneo - Settore Tutela del Territorio - Ufficio Pianificazione ha ritenuto di escludere dalla procedura di V.A.S. la variante in argomento;

- con nota prot. n. 106884 del 28/09/2021, pervenuta al protocollo del Comune di Torre San Giorgio in data 29/09/2021 al n. 4829, la A.S.L. CN1 - Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica ha ritenuto di escludere dalla procedura di V.A.S. la variante in argomento;

- con nota prot. n. 97781/2021 del 29/10/2021, pervenuta al protocollo del Comune di Torre San Giorgio in data 30/10/2021 al n. 5402, A.R.P.A. Piemonte ha espresso il proprio contributo sulla procedura di V.A.S. della variante in argomento

- con verbale in data 10/11/2021 prot n. 4126, pervenuto al protocollo del Comune di Torre San Giorgio in data 11/11/2021 al n. 5562 l'Organo Tecnico, istituito ai sensi dell'art. 7 della L.R. 40/98, in conformità con i pareri resi dai soggetti competenti in materia ambientale ha ritenuto di escludere dalla procedura di valutazione la presente variante urbanistica;

- con determinazione del Servizio Tecnico n. 336 del 11/11/2021 si è provveduto alla presa d'atto del provvedimento conclusivo di esclusione V.A.S. predisposto dall'Organo Tecnico;

- dell'adozione della predetta variante è stata data pubblicità mediante avviso pubblico all'Albo Pretorio sul sito web istituzionale, così come gli elaborati costituenti la variante stessa sono stati pubblicati su tale sito e depositati in visione al pubblico presso la

segreteria per 30 giorni consecutivi dal giorno 17/09/2021 al giorno 17/10/2021 con la possibilità da parte di chiunque vi avesse interesse di presentare osservazioni negli ultimi quindici giorni di pubblicazione e cioè dal 02/10/2021 al 17/10/2021;

- la presente variante, con riferimento agli ambiti oggetto di modifica, è conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica regionali e provinciali, nonché ai piani settoriali vigenti;

- la Provincia ha espresso parere di regolarità tecnica e di compatibilità con il P.T.P. e progetti sovracomunali della variante mediante Determina Dirigenziale prot. n. 2021/1977 del 25/10/2021;

- a seguito della pubblicazione è pervenuta, con prot. n. 5283 in data 23/10/2021, una osservazione sul progetto preliminare da parte di soggetto privato (Immobiliare Alda Srl) e che la stessa, in considerazione della modestia della modifica proposta e del fatto che avviene senza incremento di superficie coperta né di ulteriore ampliamento delle aree produttive, si ritiene condivisibile e coerente con i principi della presente variante e, pertanto, ACCOGLIBILE;

- per quanto è a conoscenza di questa Amministrazione, la presente variante non è incompatibile con piani o progetti sovracomunali;

- la variante in oggetto rispetta le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e tutte le altre norme del P.P.R., ai sensi dell'art. 11 c. 7 del D.P.G.R. del 22.4.2019, n. 4/R;

ESAMINATA la variante parziale di che trattasi, predisposta dall'arch. BALLARIO Ivano Gianfranco dello Studio BALLARIO Architetti Associati di Villafalletto che risulta così composta:

- |             |  |
|-------------|--|
| - VOL B.1   | Relazione illustrativa;  |
| - VOL C     | Relazione di raffronto con il Piano Paesaggistico Regionale;       |
| - VOL 6.b   | Norme di attuazione;   |
| - VOL 6.1.b | Schede normative delle aree;                                       |
| - TAV 3.3   | Assetto generale - carta di sintesi Scala 1:5.000;                 |
| - TAV 4.3   | Concentrico Scala 1:2.000;   |
| - TAV 4.urb | Tavola schematica infrastrutture primarie esistenti Scala 1:2.000. |

#### **RICHIAMATE:**

- la L.R. Piemonte in data 05/12/1977 n. 56 e s.m.i., in particolare l'art. 17;
- la L.R. Piemonte in data 14/12/1998 n. 40;
- il D. Lvo 24/03/2006 n. 152;
- la D.G.R. Piemonte in data 09/06/2008 n. 12-8931;
- il D.P.G.R. Piemonte in data 22/04/2019 n. 4/R

#### **RITENUTO OPPORTUNO PROVVEDERE IN MERITO**

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. attestante, al contempo, ai sensi dell'art. 147 bis, 1° comma, del medesimo Decreto Legislativo, la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo da parte del Responsabile del Servizio tecnico;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione, rilasciato ai sensi dell'art. 49, comma 1, e il visto attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dal Responsabile del Servizio finanziario;

Udita la relazione del Sindaco,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Con n. 10 (dieci) voti favorevoli, n. 0 (zero) voti contrari e n. 0 (zero) voti di astensione, espressi in forma palese per alzata di mano da parte di n. 10 (dieci) Consiglieri presenti e n. 10 (dieci) Consiglieri votanti

## DELIBERA

- 1) DI RICHIAMARE la sopra esposta premessa a far parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
- 2) DI ACCOGLIERE l'osservazione sul progetto preliminare pervenuta con prot. n. 5283 in data 23/10/2021 da parte di soggetto privato (Immobiliare Alda Srl) dando atto che la stessa, in considerazione della modestia della modifica proposta e del fatto che avviene senza incremento di superficie coperta né di ulteriore ampliamento delle aree produttive, risulta essere coerente con i principi della presente variante.
- 3) DI APPROVARE in via definitiva, ai sensi dell'art. 17, commi 5 e 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., il progetto della Variante Parziale n. 4 al vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), redatto dall'arch. BALLARIO Ivano Gianfranco dello Studio BALLARIO Architetti Associati di Villafalletto, in premessa descritto e costituito dai seguenti elaborati:
  - VOL B.1 Relazione illustrativa;
  - VOL C Relazione di raffronto con il Piano Paesaggistico Regionale;
  - VOL 6.b Norme di attuazione;
  - VOL 6.1.b Schede normative delle aree;
  - TAV 3.3 Assetto generale - carta di sintesi Scala 1:5.000;
  - TAV 4.3 Concentrico Scala 1:2.000;
  - TAV 4.urb Tavola schematica infrastrutture primarie esistenti Scala 1:2.000.
- 4) DI DARE ATTO che si intendono soddisfatte tutte le condizioni poste dai commi 5 e seguenti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 5) DI DARE ATTO che gli ambiti oggetto di modifica sono conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica Regionali e Provinciali, nonché ai piani settoriali e ne attuano le previsioni.
- 6) DI DICHIARARE che, per quanto è a conoscenza dell'Amministrazione comunale, non risulta che la presente variante sia, in toto o per qualche aspetto, incompatibile con progetti sovra comunali.
- 7) DI DARE ATTO che la variante in oggetto rispetta le disposizioni cogenti e immediatamente prevalenti e tutte le altre norme del P.P.R., ai sensi dell'art. 11 c. 7 del D.P.G.R. Piemonte in data 22/04/2019, n. 4/R.
- 8) DI DARE ATTO che la presente variante è stata esclusa dalla fase di Valutazione Ambientale Strategica con verbale in data 10/11/2021 prot n. 4126 (Determina di presa d'atto n. 336 del 11/11/2021).

9) DI INCARICARE il Responsabile del Procedimento e Responsabile dell'Area Tecnica, di dare pronta attuazione al presente provvedimento con la sua pubblicazione sul sito informativo istituzionale dell'Ente e sul Bollettino Ufficiale delle Regione e la sua contestuale trasmissione, unitamente agli elaborati progettuali di variante, alla Provincia di Cuneo ed alla Regione Piemonte.

Con successiva, separata, palese ed unanime votazione, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.lgs. 267/2000, stante l'urgenza motivata dall'adozione dei provvedimenti consequenziali.